

Dokumentation zum Mietspiegel der Stadt Speyer

**Fortschreibung zum
1. Januar 2026**



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Fortschreibung des Mietspiegels.....	4
2.1 Anlass und Rechtsgrundlage der Fortschreibung.....	4
2.2 Fortschreibungszeitraum.....	4
2.3 Ermittlung der Daten	4
2.4 Veröffentlichung des Mietspiegels.....	5
3. Gesetze	6



1. Vorbemerkung

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Absatz 2 und § 558c Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten 6 Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel stellt wissenschaftlich und transparent die bestehenden Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt dar. Er dient Mieter*innen und Vermieter*innen gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mietende können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Speyer ist ein qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung basiert. Er wurde im Auftrag der Stadt Speyer durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt und von der Stadt Speyer und den Interessensvertretern der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt (§ 558d Absatz 1 BGB).

Ein qualifizierter Mietspiegel muss alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst, d.h. fortgeschrieben werden, um weiter als qualifizierter Mietspiegel zu gelten (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB ¹). Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels (19. Mietspiegel) auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels 2024 (18. Mietspiegel).

Der 19. Mietspiegel wurde von der Stadtverwaltung Speyer, dem Amtsgericht Speyer, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V., dem Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/Vorderpfalz e.V. und dem Mieter-Verein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V. anerkannt.

¹ BeckOK MietR/Theesfeld-Betten, 41. Ed. 1.9.2025, BGB § 558d Rn. 50



2. Fortschreibung des Mietspiegels

2.1 Anlass und Rechtsgrundlage der Fortschreibung

Die Anpassung bzw. Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB) unterscheidet sich von einer Neuerstellung. Bei einer Fortschreibung ist der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, wobei keine vollständige Neuermittlung aller Daten stattfindet.

Nach dem Gesetz sind bei der Anpassung zwei Methoden möglich: der Mietspiegel kann mittels einer Stichprobe fortgeschrieben werden oder es kann die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im Bundesgebiet zugrunde gelegt werden (§ 558d Absatz 2 Satz 2 BGB in Verbindung mit §§ 21 und 22 Mietspiegelverordnung [MsV]). Beide Formen der Fortschreibung sind vom Gesetzgeber gleichberechtigt zugelassen.

Eine Fortschreibung mittels Index bietet sich an, wenn angenommen werden kann, dass sich die Mieten aller Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels seit der Erstellung überwiegend gleichmäßig entwickelt haben und strukturelle Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden können.

Die Interessenvertreter der Mieter*innen und Vermieter*innen und die Stadt Speyer haben sich gemeinsam dafür ausgesprochen, den qualifizierten Mietspiegel unter Zugrundelegung des Preisindex fortzuschreiben.

2.2 Fortschreibungszeitraum

Die Daten für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 (18. Mietspiegel) wurden zum Stichtag 01.06.2023 bzw. im Stichmonat Juni 2023 erhoben. Zum 01.01.2024 trat der Mietspiegel darauffolgend in Kraft.

Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung der Fortschreibung gilt gemäß § 558d Absatz 2 Satz 4 BGB der Stichtag bzw. der Stichmonat, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. In der Folge wurde für die Fortschreibung der Monat Juni 2023 als Erhebungsstichmonat festgelegt.

Da die Fortschreibung mittels Preisindex erfolgt, ist ein Index von zwei Jahren nach dem Stichtag der Datenerhebung zugrunde zu legen. Dementsprechend wird der Monat Juni 2025 als Vergleichsmonat herangezogen. Der vorliegende Referenzrahmen für die Fortschreibung mittels Preisindex erstreckt sich demnach auf den Zeitraum von Juni 2023 bis Juni 2025. Insofern bleiben sowohl der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung als auch die Zwei-Jahres-Frist gewahrt.

2.3 Ermittlung der Daten

Für die Fortschreibung des Mietspiegels mittels Index wurde der durch Gesetz vorgegebene **Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland** verwendet. Dieser wird vom Statistischen Bundesamt ermittelt und heißt offiziell Verbraucherpreisindex (VPI).

Der VPI beinhaltet bundesweite Entwicklungszahlen und misst monatlich die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die im Inland von privaten Haushalten für



Konsumzwecke gekauft werden. Zudem sind die angenommenen Mieten der privaten Haushalte für selbstgenutztes Wohneigentum im VIP berücksichtigt.

In der [Datenbank des Statistischen Bundesamtes](#)² werden die monatlichen Verbraucherpreisindizes veröffentlicht. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hatte der VPI

- im Juni 2023 einen Wert von 116,8 und
- im Juni 2025 einen Wert von 121,8

Gemessen wird nun, wie sich der Index im Referenzzeitraum zwischen Juni 2023 und Juni 2025 verändert hat. Hierbei werden die Werte des VPI verwendet, die zum Zeitpunkt der Fortschreibung aktuell bereitgestellt sind³.

Die prozentuale Veränderungsrate aus zwei Indexständen kann mit Hilfe der nachfolgenden Formel berechnet werden. Diese Formel findet Anwendung sowohl beim Vergleich beliebiger Jahresdurchschnittswerte als auch beim Vergleich beliebiger Berichtsmonate.

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuer Indexstand} * 100}{\text{alter Indexstand}} - 100$$

Der auf das aktuelle Basisjahr (2020=100) normierte VPI weist für den festgelegten Zeitraum somit eine Steigerungsrate von **4,28 %**⁴ auf. Der Faktor wird mit zwei Nachkommastellen angegeben, intern wurde aber exakte Wert für Berechnung verwendet.

Mit diesem ermittelten Prozentsatz wurden die Tabellen 1 und 2 im Mietspiegel von 2024 fortgeschrieben und um die errechnete Steigerungsrate von 4,28 % angepasst.

2.4 Veröffentlichung des Mietspiegels

Ein qualifizierter Mietspiegel soll binnen einer Frist von 9 Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bzw. Fortschreibung bezieht, veröffentlicht werden (§ 21 Absatz 2 Mietspiegelverordnung).

Mietspiegel, die später veröffentlicht werden, sind dadurch jedoch weder unwirksam noch verlieren sie ihren Status als qualifizierte Mietspiegel⁵.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wird innerhalb der 9-Monatsfrist zum 01.01.2026 veröffentlicht und tritt auch zum selben Zeitpunkt in Kraft.

² Aufrufbar über <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online>; unter Statistiken > Verbraucherpreisindex für Deutschland > Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate; Genesis-Code: 61111-0002

³ Eine spätere Korrektur erfolgt nicht, auch wenn durch das Statistische Bundesamt eine neue Indexreihe veröffentlicht wird (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558d Rn. 119)

⁴ Das Ergebnis 4,28082191780823 wurde zur Lesbarkeit entsprechend der kaufmännischen Rundungsregelungen auf die zweite Dezimalstelle (4,28) gerundet (DIN-Norm 1333).

⁵ BeckOK BGB/Schüller, 75. Ed. 1.8.2025, BGB § 558d Rn. 67



3. Gesetze

3.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist.

[§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung](#)

[§ 558d Qualifizierter Mietspiegel](#)

3.2 Mietspiegelverordnung (MsV):

Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4779)

[§ 3 Erstellung und Anpassung](#)

[§ 4 Dokumentation](#)

[§ 5 Veröffentlichung](#)

[§ 20 Dokumentation](#)

[§ 21 Veröffentlichung](#)

[§ 22 Anpassung mittels Index](#)



Impressum

Herausgeber:

Die Stadt Speyer
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Datenerhebung und Auswertung Mietspiegel 2024:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Fortschreibung 19. Mietspiegel 2026:

Stadtverwaltung Speyer

Copyright beim Herausgeber:

© 2025 Stadt Speyer

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

